

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake de uitbreiding van de dossiersamenstelling voor stedenbouwkundige en verkavelingsaanvragen met betrekking tot percelen gelegen in overstromingsgevoelig gebied

Artikel 1 Definities

Voor de toepassing van deze verordening wordt verstaan onder:

1° Overstromingsgevoelig gebied: de effectief en de mogelijk overstromingsgevoelige gebieden zoals aangeduid op de overstromingskaart voor de watertoets. Deze gebieden worden op de kaart aangeduid respectievelijk door middel van een donkerblauwe en een lichtblauwe laag.

2° Aanvragen tot verkavelingsvergunning: zowel de aanvragen tot een nieuwe verkavelingsvergunning als de aanvragen tot wijziging van een bestaande verkavelingsvergunning.

3° Bouwvolume: het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld.

4° Constructie: een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.

5° Grondoppervlakte: de oppervlakte van de constructie aan de grond, inclusief buitenmuren.

6° Herbouwen: een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een gebouw afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van het geheel of gedeeltelijk afgebroken gebouw een nieuw gebouw bouwen.

Artikel 2 Toepassingsgebied

Deze verordening geldt voor het volledige grondgebied van de stad Aalst en is van toepassing op de volgende aanvragen tot stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning die betrekking hebben op één of meerdere percelen die geheel of gedeeltelijk gelegen zijn in overstromingsgevoelig gebied:

1° het oprichten van constructies met een grondoppervlakte van 50 m² of meer;

2° het herbouwen van constructies, waarvan de grondoppervlakte van het herbouwde deel 50 m² of meer bedraagt;

3° het uitbreiden van constructies, waarvan de grondoppervlakte van de uitbreiding 50 m² of meer bedraagt.

Artikel 3 Verklaring te voegen bij de aanvraag tot stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning

Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning moet een door de aanvrager(s) en architect ondertekende verklaring, waarvan het model opgenomen is als bijlage 1 bij deze verordening, worden gevoegd waarin zij aangeven:

- dat ze kennis hebben genomen van de watertoetskaart en dus weten dat ze willen bouwen in een risicogebied voor overstromingen;
- dat ze vóór het indienen van de aanvraag tot vergunning zelf een bevraging/onderzoek hebben gedaan bij/in de buurt van de bouwplaats i.v.m. het overstromingsgevaar;

- dat ze vóór het indienen van de aanvraag tot vergunning zelf de waterbeheerder hebben gecontacteerd om zich te informeren over het overstromingsgevaar en over de maatregelen die de waterbeheerder al dan niet zelf in de toekomst zal nemen om overstromingen te voorkomen;
- dat ze de volgende gegevens hebben verzameld over de waterhuishouding van het betrokken perceel:
 - o de gemiddelde grondwaterstand op het perceel:.....cm onder het maaiveld.
 - o de gemiddelde hellingsgraad van het perceel:%.
 - o het bodemtype (bijv. klei, leem, zand,...), dit in functie van de infiltratiecapaciteit van het perceel.
 - o het risicopeil.
- dat ze één of meerdere maatregelen voorzien om overstromingsvrij te bouwen en zo overstromingsschade aan het gebouw te voorkomen, zoals (niet limitatieve lijst):
 - o kelders, garages of andere ondergrondse ruimten voor opslag van materiaal of voor bewoning vermijden.
 - o geen ondergrondse stookolietank voorzien.
 - o zorgen voor waterdichte deksels van hemelwaterputten en andere putten.
 - o de waterafvoer van het gebouw verzekeren, door desnoods een pompinstallatie te plaatsen.
 - o zorgen dat de vloerhoogte van de benedenverdieping hoog genoeg ligt ten opzichte van de te verwachten hoogte van water bij overstroming van omliggend gebied.
 - o de vloer aanleggen op een kruipkelder.
 - o terreinophogingen beperken tot het strikt noodzakelijke voor de toegang tot de woning en voor terrassen.
 - o de door het bouwwerk ingenomen bergingsruimte voor water bij overstroming maximaal compenseren.
 - o ...
- dat ze, door het voorzien van maatregelen om overstromingsvrij te bouwen, geen negatieve impact zullen veroorzaken op de waterhuishouding van de aanpalende percelen.

Artikel 4 Relatie met andere regelgeving

Deze verordening doet geen afbreuk aan de toepassing van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid en het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid en eventuele latere wijzigingen.

Bijlagen

Artikel N1

Bijlage I. Verklaring te voegen bij aanvraag tot stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning met betrekking tot percelen gelegen in overstromingsgevoelig gebied.